



dott. agr. Elena Barbone

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena,
nell'Esecuzione Immobiliare n° **59/2023 R.G.E.**

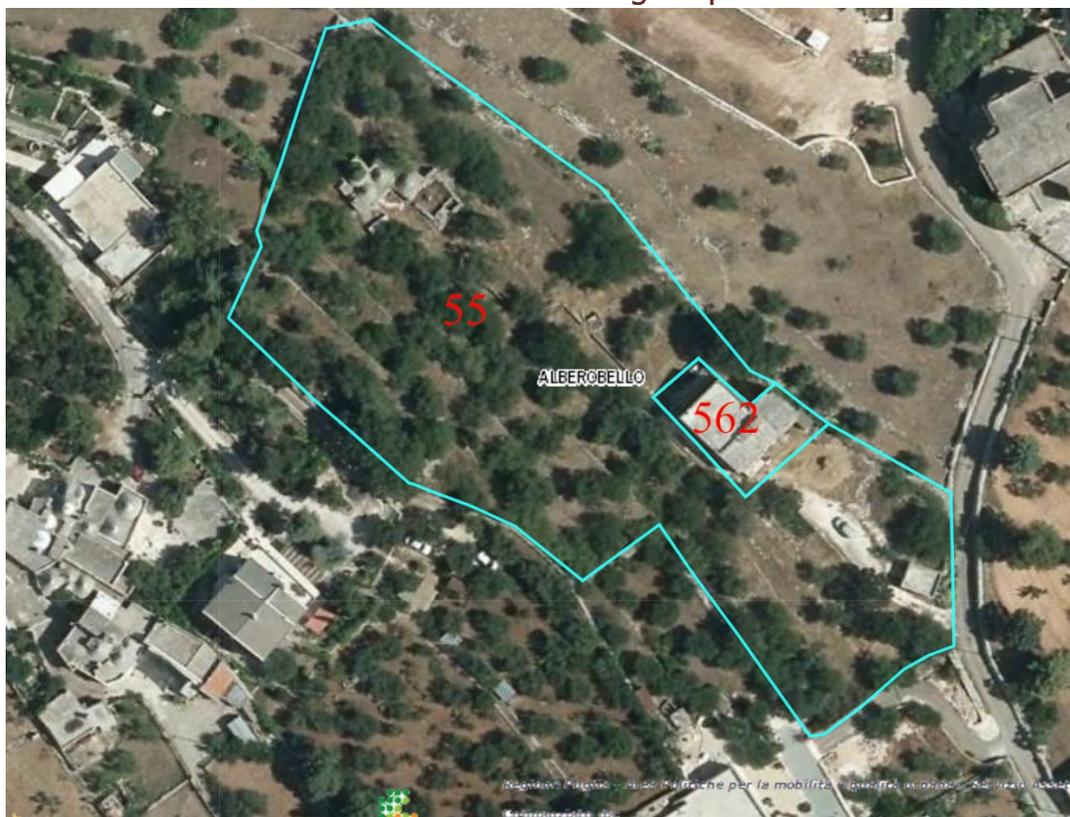
Creditori Procedenti :

- I

LOTTO unico NUDA PROPRIETÀ

in Alberobello (BA) Località Monte Olimpo

- terreno Catasto Terreni fg.38 p.lla 55 are 62.39
- fabbricato Catasto Terreni fg.38 p.la 562 are 2.65



STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com PEC: elenabarbone@pec.it; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



Indice

1. INCARICO.....	3
2. UDIENZA DI GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
5. DESCRIZIONE.....	5
5.1 ACCESSO	5
5.2 CONFINI.....	5
5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE.....	5
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ	7
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	9
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	11
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE	13
6. TITOLARITÀ.....	13
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	13
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	13
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	14
9.1 TRASCRIZIONI.....	14
10. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI.....	14
11. STIMA.....	16
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	17
11.2 STIMA NUDA PROPRIETÀ	18



dott. agr. Elena Barbone

1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Elena Barbone , libera professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e domicilio fiscale e residenza in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, e.barbone@epap.conafpec.it , ha ricevuto la nomina di Esperta ex art. 568-569 c.p.c. nella Esecuzione Immobiliare n.59/2023 R.G.Esecuzioni.

2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI

In data **30 maggio 2023** l'Esperta ha prestato il giuramento di rito.

Per problemi relativi all'accesso ai luoghi, come da verbale della nominata Custode Giudiziario ,le operazioni peritali sono iniziate in data **5 luglio 2023** .

Sono proseguite in data **27 luglio 2023** ; con la presenza dei Carabinieri della locale stazione di Alberobello, sono continuate in data **19 settembre 2023** presso l'immobile e presso il comune di Alberobello .

Sono proseguite in data **23 gennaio 2024** e terminate presso l'immobile e presso il comune di Alberobello il **13 febbraio 2024**.

Si fa presente che la G.E. ha concesso proroga per il deposito della relazione in considerazione della impossibilità per motivi igienico sanitari di effettuare i sopralluoghi presso l'immobile pignorato.

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è contro :

[REDACTED]

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698
studiodiestimo@gmail.com PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



[REDACTED]

a) terreno sito in Alberobello (BA) Località Monte Olimpo, Catasto Terreni fg.38 p.la 55 62 are 39 centiare;

b) X- fabbricato Località Monte Olimpo, Catasto Terreni fg.38 p.la 562 2 are 65 centiare.

Verbale di pignoramento immobili - Atto Giudiziario Tribunale di Bari ,
Pubblico Ufficiale UNEP Corte di'Appello di Bari Codice Fiscale
93123580727 del 01/02/2023, numero repertorio 725, trascritto in data
16/02/2023 ,Registro Generale n.7436, Registro Particolare n.5554, a
favore di :

- [REDACTED]
[REDACTED], relativamente ai beni a) e b) riportati per il
diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 .

- [REDACTED]
[REDACTED], relativamente ai beni a) e b) riportati per il
diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 .

- [REDACTED]
[REDACTED], relativamente ai beni a) e b) riportati per il
diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 .

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1.A – Identificazione catastale (allegati 1,2 visure aggiornate)

Catasto Terreni comune di ALBEROBELLO						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	P.la	qualità	classe	Superficie mq.	R.D. €	R.A. €



dott. agr. Elena Barbone

38	55	semin.arb.	3	6.239	16,11	16,11
38	562	FU D ACCERT	--	265	--	--

Tabella 1.B Intestati :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	Titolarità	Quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto Nuda proprietà	1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto usufrutto	1/1

5. DESCRIZIONE

Si tratta di un suolo a sud del centro abitato di Alberobello alla località Monte Olimpo , ove sono presenti una casa di abitazione, un deposito con sottostante cisterna interrata, dei trulli con una lamia ed una cisterna non agibili .

5.1 ACCESSO

L'accesso all'immobile – due particelle catastali che costituiscono un unico corpo fondiario - è diretto dalla strada comunale via dell'Olimpo asfaltata e carrabile, - e quindi da un cancello in ferro (*ortofoto 1, foto 2*) .

Coordinate : 40°46'48" N , 17° 14'28" E .

5.2 CONFINI

Il suolo identificato con le p.lle 55 e 562, confina da Nord in senso orario con : p.la 565, p.la 207, p.la 1245, strada comunale di accesso, p.la 80, p.la 723, p.la 563.

5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com [PEC: elenabarbone@pec.it](mailto:PEC:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



Come verrà meglio specificato in seguito, il deposito ubicato a destra del cancello di ingresso e la casa di abitazione , sono riportati sull'estratto di mappa catastale , ma non sono riportati al Catasto Fabbricati.

I trulli ubicati pressochè al confine Ovest con i suoli identificati con le p.lle 565 e 207 non sono riportati né al Catasto Fabbricati, né sull'estratto di mappa catastale.

1) DEPOSITO con cisterna interrata (foto 3,4,5,6,7)

É un unico vano costruito su muratura portante e solaio piano in latero-cemento armato , ubicato subito a destra del cancello di ingresso , con pavimentazione in battuto di cemento in pessimo stato (quasi inesistente) e presenza di umidità e muffa diffusa su tutte le pareti .

La porta di accesso è con serranda avvogibile in metallo .

Il vano è è privo di intonaco; è collegato alla rete elettrica.

Eiste una pompa di sollevamento dell'acqua per la cisterna sottostante che non è stato possibile ispezionare, né verificarne lo stato d'uso e la capienza per le condizioni precarie in cui versa il deposito .

2) ABITAZIONE(foto da 8 a 36)

La casa di abitazione, dove attualmente risiede l'usufruttuario è su tre piani :

- PIANO TERRA: sette vani + vano deposito;
- PIANO 1^ : 5 vani ; si precisa che il fabbricato costruito su suolo inclinato e pertanto ha l'accesso a livello del suolo da un lato e dalle scale dal lato opposto ;
- PIANO 2^ - lastrico solare .
- PIANO S1 : un vano



dott. agr. Elena Barbone

3) TRULLI, LAMIA/DEPOSITO e CISTERNA INTERRATA (foto da 38 a 44)

Vi sono n. 4 TRULLI , una LAMIA/DEPOSITO , piccola cisterna semiinterrata; i manufatti sono non agibili e necessitano di ristrutturazione edilizia.

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

IL geometra dell'Ufficio Tecnico del comune di Altamura alla luce dell'accesso agli atti effettuato dalla Esperta Stimatrice alla presenza della Custode Giudiziaria, ha consegnato copia degli atti edilizi inerenti l'immobile pignorato depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale in data 19/9/2023 .

In data 5 febbraio 2024 l'Ufficio Tecnico avendo riscontrato ulteriori atti , ha inviato alla Esperta Stimatrice per mail liol titolo edilizio autorizzativo del vano deposito.

ABITAZIONE

In data 11 settembre 1974 , veniva approvato dal comune di Alberobello il " PROGETTO DI RIATTAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE sito in contrada Monte Olimpo " di proprietà di [REDACTED]

La tavola di progetto riporta una planimetria ERRATA poiché indica la casa di abitazione ubicata dove sono i vecchi trulli e non a sud est dei trulli nella attuale p.lla 562 (allora non esistente) distante quindi più di 100 m. dall'effettiva ubicazione; la tavola grafica - planimetria del progetto - riporta solo l'abitazione , non riporta né il vano deposito, né i trulli, né indica la presenza di una cisterna interrata.

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698
studiodiestimo@gmail.com PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



La tavola del progetto dell'abitazione riporta la pianta ed il prospetto dell'abitazione a suo tempo esistente e le modifiche a farsi con pianta e prospetto ; non sono citati i titoli autorizzativi che ne consentirono la prima edificazione .

Il progetto approvato prevedeva :

- il piano terra con sette vani della superficie lorda totale di mq.150 ed altezza di m.4,20 ;
- il piano primo con quattro vani della superficie totale lorda di mq.88 ed una altezza di m.4,6 (altezza totale piano terra + piano 1[^] riportata m.8,80) con porticato antistante di mq.33,8 , ed un vano con accesso dal porticato (sovrastante il vano al piano terra delle medesime dimensioni) della superficie lorda di mq. 27 con solaio inclinato ed altezza media di m.2,5 .
- lastrico solare praticabile al piano 2[^] raggiungibile con scala in muratura.

Come meglio evidenziato in seguito e documentato dai rilievi fotografici allegati la situazione attuale è difforme dal progetto approvato.

DEPOSITO

Il vano deposito esistente è stato edificato antecedentemente al 1[^] settembre 1967.

Tuttavia il Comune non ha agli atti tavole grafiche con i disegni del vano deposito,nè della cisterna sottostante .

L'estratto di mappa catastale dell'epoca in progetto riporta comunque l'ubicazione del vano deposito.

TRULLI



dott. agr. Elena Barbone

Non sono presenti nelle tavole grafiche relative agli atti edilizi depositati in comune : i trulli , la lamia/ deposito e la cisterna ; detti mnufatti non sono riportati nenche sull'atto di acquisto della nuda proprietà del terreno (allegato C);

Sebbene non riportati in mappa, in considerazione delle caratteristiche costruttive e della ortofoto del 1961 visionata presso il comune di Alberobello, che siano stati edificati certamente anteriormente al 1^ settembre 1967 e quindi siano legittimi.

Dalle ricerche effettuate non risultano tra i fabbricati non dichiarati censiti dall'Agenzia delle Entrate nel comune di Alberobello.

(Allegati atti edilizi ricevuti dal Comune di Alberobello : A,B)

5.4 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

ABITAZIONE

Dal confronto con il progetto autorizzato riportato nelle tavole grafiche depositate emerge che l'abitazione non è conforme per " *Modifiche sostanziali di parametri urbanistici edilizi del progetto approvato e per la localizzazione dell'edificio sull'area del lotto.*"

Dai rilievi effettuati e dalle fotografie allegate emerge che :

- a) la scalinata sul prospetto frontale non è unica e centrale, ma ve ne sono tre: a sinistra della foto (con doppia rampa) che conduce al piano 1^ e a destra della foto (con rampa unica) che conduce ad un vano sovrastante un locale a piano seminterrato; il vano seminterrato non è presente nel progetto approvato (foto 8,9,10);
- b) le cinque ampie finestre sul porticato al piano 1^ non sono

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698
studiodiestimo@gmail.com [PEC: elenabarbone@pec.it](mailto:PEC:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



riportate sulla tavola di progetto (foto 8);

c) il vano deposito ,a destra della foto (foto 9) non è riportato sulla tavola di progetto;

d) il balcone (foto 11,12) non è riportato sulle tavole di progetto.

Inoltre :

*ai sensi dell'art.32 del DPR 380/2001 TUE , gli interventi di cui al comma 1 , effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, **nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aeree protette nazionali e regionali , sono considerati in totale difformità del permesso, per gli effetti degli artt.31 e 424.***

Tutti gli interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Ne consegue che detto immobile potrebbe essere oggetto di ordinanza di demolizione totale .

DEPOSITO

Sulla istanza inviata al comune di Alberobello dei sigg.

e del 10/9/1965 viene riportata la richiesta per la costruzione di un vano di m.3,50 x m.4,50 , senza precisare l'altezza , ma indicando che sarà ubicato a m.1,50 dal confine esterno del muro a secco.

Detta istanza fu accolta e la ordinanza di sospensione dei lavori del Sindaco del Comune del 2/9/1965 emanata precedentemente a tale istanza , perse di efficacia.

Dai rilievi effettuati detto vano ha una superficie maggiore essendo



dott. agr. Elena Barbone

m.5,9 x m.4,6 = mq.27,14 invece di mq. 15,75 e ha una altezza lorda di m.2,6.

Si ritiene tuttavia che possa ritenersi legittimo risalendo la sua realizzazione e quella della sottostante cisterna, comunque a data anteriore al 1[^] settembre 1967.

TRULLI

Come evidenziato Possono ritenersi legittimi , ma non sono agibili.

Non è presente alcun atto edilizio che riporta i trulli che , sebbene non riportati in mappa, si ritiene risalgano ad una epoca antecedente ial 1[^] settembre 1967 .

Non risulta rilasciata l'abitabilità/agibilità dei fabbricati descritti.

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

ABITAZIONE

L'abitazione pur essendo abitata dall'usufruttuario, come già riportato, risulta al Catasto Fabbricati a far data dal 30/12/1982 , Fabbricato Urbano da accertare di mq.265.

Non esiste pertanto una planimetria catastale .

DEPOSITO

Il deposito pur essendo utilizzato dall'usufruttuario non è riportato al Catasto Fabbricati .

Deve essere denunciato al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA, ma in considerazione delle condizioni in cui versa (sporcizia e materiale sparso all'interno del vano anche arrugginito) , non si è proceduto con l'accatastamento per la difficoltà degli ulteriori rilievi necessari

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARI ALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com [PEC: elenabarbone@pec.it](mailto:PEC:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



riservandosi qualora il G.E. dovesse ritenerlo opportuno di farlo previo disposizione del G.E. di sgombro del materiale esistente nel locale.

TRULLI

Come indicato dall'Agenzia delle Entrate Prot.29440 del 30 luglio 2013
Oggetto : Dichiarazioni in catasto di Unità Collabenti: *"...l'attribuzione della categoria F/2 Unità Collabenti è regolamentata dal decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n.2 art. 3 comma 2 per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante.*

*In particolare, il citato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso. Per tali immobili sussiste quindi **la possibilità e non l'obbligo dell'aggiornamento degli atti catastali.***

Lo stesso decreto ministeriale all'art. 6, comma 1 lettera c), in relazione alle modalità semplificate per la dichiarazione delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, di cui al successivo art. 7, ne stabilisce l'applicazione per le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una



dott. agr. Elena Barbone

apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas".

Si ritiene pertanto che possa quindi , al fine di risparmiare costi alla procedura, non essere accatastata.

5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE

Nei provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di vendita forzata non è necessario allegare l'attestato di prestazione energetica (*si veda studio n.263/2104/c del Consiglio Nazionale del Notariato*) .

Essendo l'immobile abusivo e con possibilità di essere oggetto di ordinanza di demolizione, l'Esperta ha ritenuto di non redigerla , salvo che il G.E. sia di diverso avviso e lo disponga .

6. TITOLARITÀ

Titolare della nuda proprietà è il debitore.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono abitati dall'usufruttuario.

8. PROVENIENZE VENTENNALI

Alberobello Fg.38 p.la 55 ; il suolo è pervenuto per il diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1:

➤

a

[REDACTED]

[REDACTED] nato ad Alberobello l'11/11/1985 Denuncia nei passaggi per causa di morte del 21/12/1977 US sede Gioia del Colle Registrazione Volume 76 n.17 registrato in data 15/10/2004 , trascrizione Agenzia Entrate Bari R.G. n.2732, R.P. n.2075 Presentazione

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



n.35 del 13/01/2007;

➤ Al debitore [REDACTED]
[REDACTED], con scrittura privata con firma autenticata a del
10/11/2005 Pubblico Ufficiale Morea Giovanna sede Fasano (BR)
Repertorio n.66707, trascrizione Agenzia Entrate Bari R.G.n.6080, R.P.
n.36903 Presentazione n.179 del 18/11/2005.

Alberobello Fg.38 p.IIa 562 deriva dalla p.IIa 55 del fg.38 –
frazionamento del 30/12/1982 in atti dal 19/06/1991 (n.8.F02/1982) ; il
suolo è pervenuto per il diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1:

➤ a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Denuncia
nei passaggi per causa di morte del 21/12/1977 US sede Gioia del Colle
Registrazione Volume 73 n.58 registrato in data 28/12/2005 ,
trascrizione Agenzia Entrate Bari R.G. n.59240, R.P. n.37217
Presentazione n.25 del 5/11/2007;

➤ Al debitore [REDACTED] in regime
di separazione dei beni , come già generalizzato , con atto di
compravendita del notaio Enrico Amoruso del 4 marzo 2008 rep.
n.130361/31335 , Trascrizione Agenzia delle Entrate Bari R.G. n.11014,
R.P. n.7072 , Presentazione n.102 dell'11/03/2008.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO già indicato al paragrafo 3.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI



dott. agr. Elena Barbone

Nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Alberobello e relativa Variante di adeguamento alla legge regionale n. 56/80 approvata con delibera di Giunta Regionale n. 183 del 03.02.1992, i seguenti immobili censiti nel Catasto del Comune di Alberobello, hanno la destinazione Urbanistica indicata qui di seguito :
Foglio di mappa n .38, particelle nn.55 e 562:

Ambiti insediativi per le attrezzature e gli impianti di interesse territoriale ed urbano (Zona F ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/04/1968) - PARCO URBANO.

Il presente ambito è sottoposto a redazione di Piano Particolareggiato obbligatorio di iniziativa pubblica e/o privata attualmente non ancora redatto. Nelle more sono consentiti semplici interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione di eventuali preesistenze edilizie, con esclusione di qualsivoglia nuova edificazione.

Nell'ambito del P.P.T.R. della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 e pubblicato sul BURP n. 39 del 23/03/2015, li suddetto immobile ricade nella **seguinte vincolistica**:

Beni Paesaggistici:

- ✓ Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.M. 26/03/1970);

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

- ✓ Paesaggi Rurali:
- ✓ Coni visuali.

(allegato A: Certificato Destinazione Urbanistica)

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com PEC: elenabarbone@pec.it; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



11. STIMA

Nell'ambito di una procedura esecutiva individuale o concorsuale la vendita di immobili abusivi è pienamente valida (Cass.01/10/2015 n.19658) a condizione che in conseguenza degli abusi non sia stata emessa ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune (art.7 Legge 47/85).

L'ordinanza di acquisizione determina un acquisto a titolo originario a favore dell'ente locale, con la caducazione dell'ipoteca e degli altri pesi e vincoli esistenti sul bene (anche trascritti in precedenza) e successiva estinzione del processo esecutivo (Cass., sent. 6 ottobre 2017, n. 23453).

La disciplina del procedimento esecutivo, tuttavia, non muta la natura sostanzialmente abusiva dell'immobile, né modifica i presupposti di una sua eventuale sanatoria.

Ne consegue che, se l'immobile non è sanabile, tale resta anche per l'acquirente in sede esecutiva.

Il Comune di Alberobello , risulta all'attualità non avere dato seguito ad atti edilizi sanzionatori relativi all'abitazione in parola, sebbene sia stata realizzata in ZONA PARCO con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio assemito e sebbene sin dal 1982 risulti al catasto come FU da accertare e non sia conseguentemente soggetta ad alcuna tassazione .

Gli immobili gravati da "abusi insanabili", pertanto, possono essere posti in vendita in sede esecutiva nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico della demolizione e del ripristino dell'abuso ma, non essendo il soggetto responsabile



dott. agr. Elena Barbone

dell'abuso, non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria .

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

Si tratta di stabilire – come richiesto all'Esperta Stimatrice dal G.E. - un valore a base d'asta che " *tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt.30,31,33,34,35 e 37 DPR 380/2001).*"

Esiste quindi il rischio che il Comune possa ingiungere la demolizione dell'abitazione e che rimanga il suolo , con il deposito con la sottostante cisterna interrata ed il gruppo di trulli da ristrutturare con la lamia e la cisterna e che si debbano sopportare i costi di demolizione .

Questo deve essere ben noto all'acquirente che si assume totalmente il rischio di questa eventualità.

L'immobile da stimare è costituito da :

- un suolo ove esiste un progetto di una abitazione approvato, ma realizzato in zona parco con variazioni essenziali e quindi in difformità del titolo autorizzativo ;
- un deposito con sottostante cisterna interrata ;
- un gruppo di trulli con una lamia e una cisterna seminterrata non ispezionabile non agibili e da ristrutturare .

Quale metodo di stima per ricercare il più probabile valore di mercato di detti beni è stata utilizzato la *stima diretta comparativa* , applicata ai singoli beni che costituiscono il lotto oggetto di stima.

Con detta metodologia di *stima diretta comparativa per elementi unitari* si è stimato il lotto ricercando il valore di mercato dei singoli

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA tel.+39 0803848739

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com [PEC: elenabarbone@pec.it](mailto:PEC:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



beni immobili, per poi sommare detti valori .

La stima comparativa si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia *il più prossimo possibile* al prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

La scrivente pertanto ha utilizzato quali fonti di informazione :

- ➔ agenti immobiliari della zona e mediatori ;
- ➔ Agenzia del Territorio di Bari;
- ➔ notai.

Quale parametro di stima misurabile e direttamente proporzionale al valore, ai fini della formazione di un quadro valutativo , si è utilizzato il mq.

11.2 STIMA NUDA PROPRIETÀ

Il valore del suolo è stato stimato tenendo presente il valore di suoli nella zona apprezzata per posizione e valenza paesaggistica.

I costi di demolizione sono stati valutati con un computo metrico a mc. , valutando anche i costi di smaltimento del materiale proveniente dalla demolizione in discarica.

Il valore dei trulli , della lamia , della cisterna tenendo presente la superficie coperta ed il numero dei coni e che necessitano di ristrutturazione totale.

Il valore del deposito apportando ad il valore medio di mercato



dott. agr. Elena Barbone

riscontrato per manufatto nsimilari nella zona , una riduzione del valore con i coefficienti correttivi per anzianità (oltre 40 anni) e per stato di conservazione : - 20%.

A detto valore si è aggiunto un valore " a corpo " per la sottostante cisterna.

Nella Tabella 2 sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate dei depositi agricoli.

Tabella 2 – Depositi agricoli in ALBEROBELLO

Fonte	Quotazione medie abitazioni €/mq.
Agenti immobiliari	450,00
Agenzia Entrate (zona OMI D1)	380,00
Notai	420,00
VALORE MEDIO	417,00

La superficie dell'abitazione assentita, su più piani, è pari mq.279 .

Valore DEPOSITO al mq.= €417,00 *0,80= €333,6

VALORE DEPOSITO =mq.27 x €333,6x 27/mq.= **€9.007,00**

Cisterna interrata sottostante " a corpo"=**€2.000,00**

TRULLI con LAMIA e cisterna = **€75.000,00.**

Il valore di un seminativo arborato in zona PARCO ad Alberobello vincolata dalle indagini effettuate è mediamente pari ad €25.000,00/ha.

VALORE TERRENO : mq.6239+ mq.265 (suolo p.la con abitazione, si veda visura storica allegato 1)) mq.6.504 x €2,5/mq.= **€16.260,00**

Valore muretti di confine, cancello,viabilità interna a corpo **:€3.500,00**

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA tel.+39 0803848739

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



Spese demolizione , trasporto discarica e smaltimento= €20.000,00.

Avendo l'usufruttuario anni 77, il valore dell'usufrutto attualmente (data della relazione) è pari al 30% del valore dell'intero diritto di proprietà ed **il valore della nuda proprietà è pari al 70% del valore dell'intero diritto di proprietà.**

Nella tabella qui di seguito , alla luce di quanto evidenziato è riportato il valore dell'immobile stimato :

Tabella 3 – VALORE immobile a base d' sta

Identificazione	Valore €
Alberobello (BA) Località Monte Olimpo	
• terreno , Catasto Terreni fg.38 p.lla 55 are 62.39 e p.lla 562 are 2.65 con deposito, trulli, lamia, cisterne e manufatti	€105.767,00
• a detrarre spese demolizione abusi edilizi	<u>€20.000,00</u>
VALORE IMMOBILE piena proprietà	€85.767,00
VALORE IMMOBILE nuda proprietà (70%)	€60.037,00
• a detrarre - 15% per vizi del bene venduto	<u>- €9.006,00</u>
VALORE STIMATO	€ 51.031,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. , deposita la relazione tecnica d'ufficio in assolvimento dell'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A,B Atti autorizzativi edilizi ;
- ✓ C atto di compravendita con scrittura privata registrato ad Ostuni



dott. agr. Elena Barbone

il 17.11.2005 , notaio Giovanni Morea;

- ✓ N° 1,2 visure catastali aggiornate;
- ✓ N° 3 mappa catastale aggiornata;
- ✓ n° 4 Certificato di destinazione urbanistica in bollo.

Casamassima, 14 febbraio 2024

L'Esperta Stimatrice ex art. 568 c.p.c.

dott. agr. Elena Barbone

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722